

10014  
TELENOTIZIE

DEPOSITATO D.D.C.  
7 - MAG 2012

TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 118/11

G.E. Dott.ssa Simonetta BRUNO

Procedura Esecutiva Immobiliare

[REDACTED]

contro

[REDACTED]



Studio associato di architettura "ARCAD" P. Bedogni - Tel. 0255189078 fax 025516112 - E-mail: STUDIOARCAD@iol.it  
Via Comelico, 3 - 20135 Milano



TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 118/11

G.E. Dott.ssa S. BRUNO

Procedura Esecutiva Immobiliare promossa da:

[REDACTED]  
contro

[REDACTED]

\*\*\*\*\*

La sottoscritta Architetto Barbara Bedogni residente a Milano Viale Col di Lana 6 iscritta all'ordine degli architetti di Milano al n.° 5280 ed all'albo dei Consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al n.° 8675 ha ricevuto incarico per la stima e per la verifica della regolarità dei documenti ipocatastali riguardo gli immobili siti in Limbiate - Via 2 Giugno, 4 distinti al N.C.E.U.

foglio 45 particella 94 sub 1

foglio 45 particella 94 sub 704

foglio 45 particella 94 sub 705

foglio 45 particella 94 sub 706

foglio 45 particella 94 sub 707

\*\*\*\*\*

1) *Identificare il bene oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali: riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*

*Barbara Bedogni*

**ATTO DI PIGNORAMENTO** del 20/12/2010 rep. 12986 con nota di trascrizione del 28/02/2011 Reg. Gen. 22511 Reg. Part. 13284 a favore [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] per il diritto e la quota totale di proprietà.

Il pignoramento avviene per la quota di €. 10.857,53 oltre le successive.

**ATTO DI COMPRAVENDITA** del 04/08/1997 rep. n.° 5044 con nota di trascrizione del 08/08/1997 reg. part. 45912 reg. gen. 63079 notaio Dott. Renato Boga - Mozzate a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] acquistava il diritto di proprietà di negozio al piano terra con sottonegozio al piano interrato e n.° 4 depositi siti al piano interrato.

- foglio **45** particella **94** subalterno **1** categoria **C/1** Classe **5** Consistenza **163 mq.** Rendita €. **2.592,82** piano **T-S1**

L'unità commerciale confina: a Nord con spazio comune, a Est Via 2 Giugno, a Sud con Via 2 Giugno e rampa accesso interrato di proprietà, a Ovest con altra proprietà;

l'interrato confina: a Nord con sub 707, a Est con sub 706, a Sud con cortile comune, a Ovest con cortile comune .

- foglio **45** particella **94** subalterno **704** categoria **C/2** Classe **5** Consistenza **215 mq.** Rendita €. **377,53** piano **S1**

Il deposito sito al piano interrato confina: a Nord con mappale 96, a Est con mappale 94, a Sud mappale 94 e sub 707, a Ovest con cortile comune e cortile ad uso esclusivo.

- foglio **45** particella **94** subalterno **705** categoria **C/2** Classe **5** Consistenza **166 mq.** Rendita €. **291,49** piano **S1**

Il deposito sito al piano interrato confina: a Nord con mappale 94, a Est con mappale 94, a Sud Via 2 Giugno, a Ovest con sub 706 e sub 707.

- foglio **45** particella **94** subalterno **706** categoria **C/2** Classe **5** Consistenza **56 mq.** Rendita €. **98,33** piano **S1**

*Barbara Bedogni*

Il deposito sito al piano interrato confina: a Nord con sub 705, a Est con Via 2  
Giugno, a Sud con sub 1, a Ovest con sub 707.

- foglio **45** particella **94** subalterno **707** categoria **C/2** Classe **5**  
Consistenza **43 mq.** Rendita **€.** **75,51** piano **S1**

Il deposito sito al piano interrato confina: a Nord con mappale 94, a Est con sub  
706, a Sud con sub 1, a Ovest con cortile comune.

\*\*\*\*\*

**2) Fornire una sommaria descrizione del bene.**

L'immobile si colloca nella zona sud-est del comune di Limbiate quasi vicino al  
confine con il Comune di Paterno Dugnano, sulla direttrice della SP44Bis nelle  
vicinanze della zona ove è ubicato l'immobile è servita dalla linea tranviaria che  
collega direttamente il Comune di Limbiate con Milano zona nord.

L'unità immobiliare oggetto di procedura è all'interno di una palazzina di 6 piani  
fuori terra e un piano interrato dove vi sono i depositi dell'esecutato, al piano  
terra ci sono i negozi.

Foglio **45** mappale **94** sub **1**

L'unità commerciale al piano terra ha una superficie di mq. 170,80; ha gli infissi  
in alluminio scuro con vetro singolo le vetrine sono di dimensioni 2.50x2.50 in  
numero di 3 sulla Via 2 Giugno mentre sul lato cortile le finestre sono più piccole  
2.50x1.45, 0.60x1.45, 1.80x1.45 quest'ultima è la finestra della zona cucina. La  
zona cucina ha le porte che affacciano sul locale rispondenti alla normativa REI  
ed è piastrellata completamente con piastrelle in ceramica, non esistono al  
piano terra altre porte; sul fondo del locale una parte di quest'ultimo è posto ad  
una quota rialzata corrispondente a cm. 0.62 con una serie di gradini. Nel locale  
è presente un bancone per il servizio dei piatti e delle bevande il resto del locale  
è occupato dai tavolini e dalle sedie. Il pavimento è in piastrelle di ceramica, la

*Barbara Bedogni*

climatizzazione è assicurata da un impianto ad aria calda e fredda con due macchine esterne e due diffusori interni al locale.

Il piano interrato di superficie mq. 89,90 non è riscaldato qui c'è la zona servizi per il locale ristorante, l'accesso è garantito ai disabili tramite un servo scala. Sono presenti due servizi igienici di cui uno per disabili entrambi sono dotati di finestre i pavimenti sono in piastrelle di ceramica e i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di metri 2.00. Le porte interne sono in legno; la scala arriva dal piano superiore su di un disimpegno che accede direttamente all'esterno con una porta fornita di maniglie antipanico. Il pavimento è in piastrelle di ceramica.

A questo piano è presente anche un locale deposito fornito di bagno con finestra aperta su di un intercapedine stradale. Non indicata sulla scheda catastale c'è una parete in cartongesso che delimita un locale utilizzato come ufficio.

**Foglio 45 mappale 94 sub 704**

Questa unità catastalmente è un locale unico con destinazione a deposito di dimensioni 10,60x9,54 la superficie è di mq. 131,75; l'attuale occupante, diverso dall'esecutato, ha trasformato lo spazio suddividendolo in vari locali destinati ad uffici, non esiste riscaldamento. Quasi tutti i locali che si sono venuti a creare hanno illuminazione ed aerazione naturale fornita da finestre alte. Le partizioni sono realizzate con pareti in cartongesso, le porte sono in legno e molte pareti che affacciano sul disimpegno o su altri locali hanno finestre con vetro fisso. Nel locale è stata realizzata anche una zona servizi igienici con vaso, bidet e lavabo essendo che è stato realizzato un controsoffitto su tutta la superficie l'altezza dei locali mediamente è di metri 2.85.

Tutti i lavori sono stati eseguiti senza la presentazione di alcuna pratica comunale.

*Barbara Bedogni*

L'ultima parte del subalterno non è più in comunicazione come da scheda catastale è in uso alla [redacted] ed è un deposito lungo metri 12,43 e largo metri 4,90, l'accesso avviene da una porta in metallo a scorrimento larga quanto il locale. L'accesso di questo subalterno avviene da un cortile ad uso esclusivo. Questa parte ha una superficie di mq. 79,38; la superficie totale del subalterno è di mq. 211,13.

**Foglio 45 mappale 94 sub 705**

Questa unità è un deposito ha un'altezza di metri 3,17 anche se nella parte centrale c'è un ribassamento, sulla maggioranza dei lati sono presenti delle finestre a nastro, nel locale sono presenti dei pilastri il pavimento è rivestito in piastrelline e le pareti sono intonacate. La superficie è di circa mq. 172,69.

**Foglio 45 mappale 94 sub 706**

Questa unità è un deposito della sala ristorante superiore l'accesso avviene dalla zona comune del sub 707 che è direttamente aperto sul cortile e da una porta che comunica direttamente con il piano interrato del sub 1. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica e le pareti sono intonacate. La superficie è di circa mq. 54,74.

**Foglio 45 mappale 94 sub 707**

Questo locale è il disimpegno per i subalterni 705, 706 e sub 1. E' aperto sul cortile comune ed è un deposito la pavimentazione è in piastrelle in gres l'altezza è di metri 3,19 la superficie è di circa mq. 46,50.

\*\*\*\*\*

*3) Riferire sullo stato di possesso dell'immobile, con indicazione –se occupato da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di*

*scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*

Dei 5 subalterni oggetto di procedura sono occupati dalla [redacted] i subalterni 1-706, 707 e parte, per mq. 79,39, del subalterno 704. La restante parte del subalterno 704, per mq. 131,75, ed il subalterno 705 sono occupati senza titolo dalla [redacted] che è entrata dopo la stipula di un preliminare di compravendita [redacted] e non hanno mai provveduto a definire la compravendita. Presso il Tribunale di Milano è in atto una causa, con udienza a Settembre 2012 R.G. 22236/09 Sezione IV° Giudice Dott. Rolfi, per ritornare in possesso dei locali.

La [redacted] non paga le spese condominiali dalla data in cui occupa i locali.

\*\*\*\*\*

4) *Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:*

- *Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni*
- *Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione*
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione*
- *Altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.)*

L'amministratore dello stabile è: [redacted]  
[redacted]

Esistono spese pregresse non pagate per circa €. 17.200,00 nell'ultima assemblea non sono state poste all'ordine del giorno spese straordinarie.

\*\*\*\*\*

5) *Verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.*

**ISCR. NN. 85569/18091 del 09/07/2009**

**IPOTECA LEGALE** derivante da Norma art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602 di Equitalia Esatri S.P.A. rep. 9450/68 del 01/07/2009 con nota iscritta del 09/07/2009 reg. part. 18091 reg. Gen. 85569 contr. [REDACTED] gravante sui sub 704 e 705. Il tutto per un capitale di €. 109.613,48 ed un totale di €. 219.226,96.

\*\*\*\*\*

6) *Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.*

*Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01; indichi in particolare gli estremi della Concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 01 settembre 1967.*

Da ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Limbiate è stato reperito del materiale molto scarso. La costruzione dell'immobile adibito ad uso

*Barbara Bedogni*





di Racc. a Rogito Notaio Luigi Masnata, per cui in luogo delle cantine e dei box per autorimesse private come previsto nella planimetria ivi allegata sotto "C" è stato realizzato un unico locale con inerenti servizi.

- I Signori [redacted] ciascuno per i propri diritti vendono in prima ed assoluta proprietà e libera disponibilità ai [redacted] i quali pro-indiviso ed in comunione fra loro, accettano ed acquistano nello stabile sito nel Comune di Limbiate Via 2 Giugno 4 identificato al N.C.E.U. Foglio 4 mappale 94 – un locale al piano seminterrato con annessa porzione di cortile ribassato. Il tutto salvo errori come meglio risulta delimitato in rosso nella planimetria che qui si allega sotto "A".

Dalla lettura di questo atto si deduce che durante la costruzione è intervenuta una Variante in Corso D'opera mai rettificata presso gli uffici Comunali. A questo punto per una vendita regolare bisogna regolarizzare la situazione costruttiva presso gli Uffici comunali con una pratica di Permesso di costruire in sanatoria in cui vengono indicati i depositi al posto di box e cantine, la Pratica di Permesso di costruire in sanatoria prevede il pagamento di una sanzione comunale, riferita al DPR 380/2001 art. 37 comma 4; questa potrà essere non inferiore a € 516,00 e non superiore a € 5.164,00; l'importo viene stabilito dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio.

Alla sanzione vanno aggiunti i costi professionali per l'espletamento della pratica comunale e le eventuali spese; l'importo professionale potrebbe aggirarsi intorno a € 2.000,00 comprensivi di variazione catastale oltre spese, IVA e oneri di legge. Potrebbe essere valutabile da parte di un futuro acquirente di tutti i depositi al piano interrato il ripristino della situazione autorizzata ovvero

trasformare i depositi in box e cantine come da disegno autorizzato dalla  
Concessione Edilizia del 1965.

\*\*\*\*\*

7) Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o  
meno:

a) della certificazione energetica di cui al D.lgs. 192 del 19/08/2005  
attuativa della direttiva CE n.° 2002/91 nonché della Legge Regionale n.°  
24/2006 come modificata dalla Legge Regionale n.° 10/2009;

b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione  
impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministero sviluppo economico  
del 22/01/2008 n. 37.

Acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.

L'unità commerciale è priva di certificazione energetica che viene redatta  
all'interno di questa relazione di stima.

Per quanto riguarda le certificazioni degli impianti i proprietari non sono stati in  
grado di fornirla .

\*\*\*\*\*

8) Indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato; nel caso si tratti di  
quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

Foglio 45 mappale 94 sub 1

La superficie lorda calcolata sulla base dei dati catastali e del rilievo sul posto  
risulta essere di mq. 215,70 circa comprensivi della quota deposito (mq. 89,90  
circa) calcolata pari ad ½ .

Si ritiene pertanto che alla data della presente consulenza l'unità immobiliare si  
possa stimare con un probabile valore di mercato considerata libera da vincoli,  
di €. 324.000,00.

Barbara Bedogni

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare considerata occupata risulta pari a € 324.000,00 – 30% = €. **226.800,00.**

**Foglio 45 mappale 94 sub 704**

La superficie lorda calcolata sulla base dei dati catastali e del rilievo sul posto risulta essere di mq. 211,13. Questo subalterno rispetto alla Concessione edilizia ha la potenzialità di poter recuperare n.° 9 box in quanto erano quelli previsti dalla pratica comunale, pertanto ritengo che alla data della presente consulenza l'unità immobiliare si possa stimare con un probabile valore di mercato considerata libera da vincoli, di €. **116.000,00.**

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare considerata occupata risulta pari a € 116.000,00 – 30% = €. **81.200,00.**

**Foglio 45 mappale 94 sub 705**

La superficie lorda calcolata sulla base dei dati catastali e del rilievo sul posto risulta essere di mq. 172,69 circa. Questo subalterno rispetto alla Concessione edilizia ha la potenzialità di poter recuperare n.° 12 cantine più un deposito in quanto erano quelle previste dalla pratica comunale, pertanto ritengo che alla data della presente consulenza l'unità immobiliare si possa stimare con un probabile valore di mercato considerata libera da vincoli, di €. **86.500,00.**

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare considerata occupata risulta pari a € 86.500,00 – 30% = €. **60.550,00.**

**Foglio 45 mappale 94 sub 706**

La superficie lorda calcolata sulla base dei dati catastali e del rilievo sul posto risulta essere di mq. 54,74 circa. Questo subalterno rispetto alla Concessione edilizia ha la potenzialità di poter recuperare n.° 6 cantine in quanto erano quelle previste dalla pratica comunale, pertanto ritengo che alla data della presente consulenza l'unità immobiliare si possa stimare con un probabile valore di mercato considerata libera da vincoli, di €. **27.500,00.**

*Barbara Bedogni*

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare considerata occupata risulta pari a € 27.500,00 – 30% = €. 19.250,00.

Foglio 45 mappale 94 sub 707

La superficie lorda calcolata sulla base dei dati catastali e del rilievo sul posto risulta essere di mq. 46,47 circa. Questo subalterno rispetto alla Concessione edilizia ha la potenzialità di poter recuperare n.° 1 box in quanto era quello previsto dalla pratica comunale, pertanto ritengo che alla data della presente consulenza l'unità immobiliare si possa stimare con un probabile valore di mercato considerata libera da vincoli, di €. 30.000,00.

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare considerata occupata risulta pari a € 30.000,00 – 30% = €. 21.000,00.

#### CRITERI DI VALUTAZIONE

Foglio 45 mappale 94 sub 1

Trattandosi di immobile destinato ad uso commerciale per la determinazione del valore di mercato sono stati presi come riferimento i valori di mercato della zona e tenute in considerazione la consistenza dell'unità immobiliare, la qualità generale del complesso, la vetustà, lo stato di conservazione, l'ubicazione, la possibilità di parcheggio, le eventuali pertinenze, le caratteristiche tecniche, la commerciabilità del bene gli eventuali interventi da attuare e le condizioni di mercato.

La sottoscritta in relazione all'incarico ricevuto, tenuto conto dello scopo per cui detto incarico è stato conferito, effettuati i dovuti accertamenti ed espletate le necessarie indagini, determina il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, considerata libera da vincoli, attraverso informazioni raccolte, analizzate ed interpretate che sono state utilizzate al fine di poter stimare il valore del bene alla data odierna. Al fine di poter effettuare la stima

Arch. BARBARA BEDOGNI  
ORDINE ARCHITETTI PROV. MILANO N° 5280  
ALBO CONSULENTI TECNICI DEL  
TRIBUNALE DI MILANO N° 8675

*Barbara Bedogni*

dell'immobile si sono assunte indagini condotte in zona e comparate con i dati espressi sulle pubblicazioni del settore.

La valutazione è stata condotta prendendo come riferimento i valori indicati su:

- Rilevazione dei prezzi degli Immobili a cura di Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Monza Brianza 2° semestre 2011
- Osservatorio dei valori immobiliari a cura dell'Agenzia del Territorio anno 2011 - 2° semestre
- Osservatorio Immobiliare Tecnocasa 2011

Come richiesto dal quesito del Giudice è stato in ogni caso indicato il valore dell'immobile sia libero che occupato.

Il valore di mercato degli immobili vincolati da contratto di locazione è generalmente determinato tenendo conto:

- Della durata del periodo durante cui sussiste l'impossibilità per il futuro proprietario di pienamente disporre del bene e cioè della scadenza del contratto di locazione
- Della redditività lorda prodotta dall'immobile

Considerati i predetti fattori e considerato che sul libero mercato gli immobili locati sono generalmente quotati con valori mediamente inferiore del 20-30% rispetto al valore da libero, la sottoscritta determina di applicare una riduzione pari al 30% sui valori espressi per l'immobile libero da persone e cose.

**Foglio 45 mappale 94 sub 704 - 705 - 706 - 707**

Trattandosi di immobili destinati ad uso di depositi, ma con una potenzialità di trasformazione in immobili con un reddito superiore con la sola comunicazione al Comune di Limbiate del mantenimento dell'unica situazione concessa con autorizzazione comunale, per la determinazione del valore di mercato sono stati presi come riferimento i valori di mercato della zona tenuto in considerazione la consistenza dell'unità immobiliare, la qualità generale del complesso, la vetustà,

*Barbara Bedogni*

lo stato di conservazione, l'ubicazione, la possibilità di parcheggio, le eventuali pertinenze, le caratteristiche tecniche, la commerciabilità del bene sia nel mantenimento della situazione attuale sia una volta svolti gli eventuali interventi da attuare per la trasformazione della destinazione d'uso.

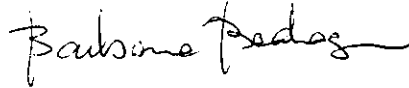
\*\*\*\*\*

Certa di aver adempiuto all'incarico con competenza e serena coscienza

Milano, 03/05/2012

Architetto Barbara Bedogni

Arch. BARBARA BEDOGNI  
ORDINE ARCHITETTI PROV. MILANO N° 5280  
ALBO CONSULENTI TECNICI DEL  
TRIBUNALE DI MILANO N° 8675



**Allegati:**

- Attestato di certificazione Energetica
- Documentazione amministrativa
- Iscrizioni, trascrizioni, sequestri conservativi gravanti sul bene.
- Documentazione catastale. Visure, visure storiche, planimetrie catastali
- Documentazione Comunale
- Documentazione fotografica
- Corrispondenza